

# Comfortabel WONEN

Wordt dit  
jouw nieuwe  
thuis?



TIMOTHEE 28 / LEEUWARDEN

**FABER**

FABER WONEN, MAAKT JE WOONWENSEN WAAR

\* Energielabel A

\* 3 slaapkamers

# Welkom

Wij zijn er voor al je vragen rondom wonen en meer!

Jij bent dus op zoek naar een nieuwe woning. Om jou zo goed mogelijk te helpen hebben wij in deze woningbrochure alle belangrijke punten op een overzichtelijk manier op een rijtje gezet, zodat jij goed geïnformeerd op pad kan. Alle belangrijke woning-kenmerken, de plattegronden en informatie over de omgeving kun je zo rustig in jouw tijd bestuderen en wie weet wordt dit jouw thuis!

Nog geen bezichtiging gehad?  
Bel of mail ons voor een afspraak!

## Jouw makelaarsteam



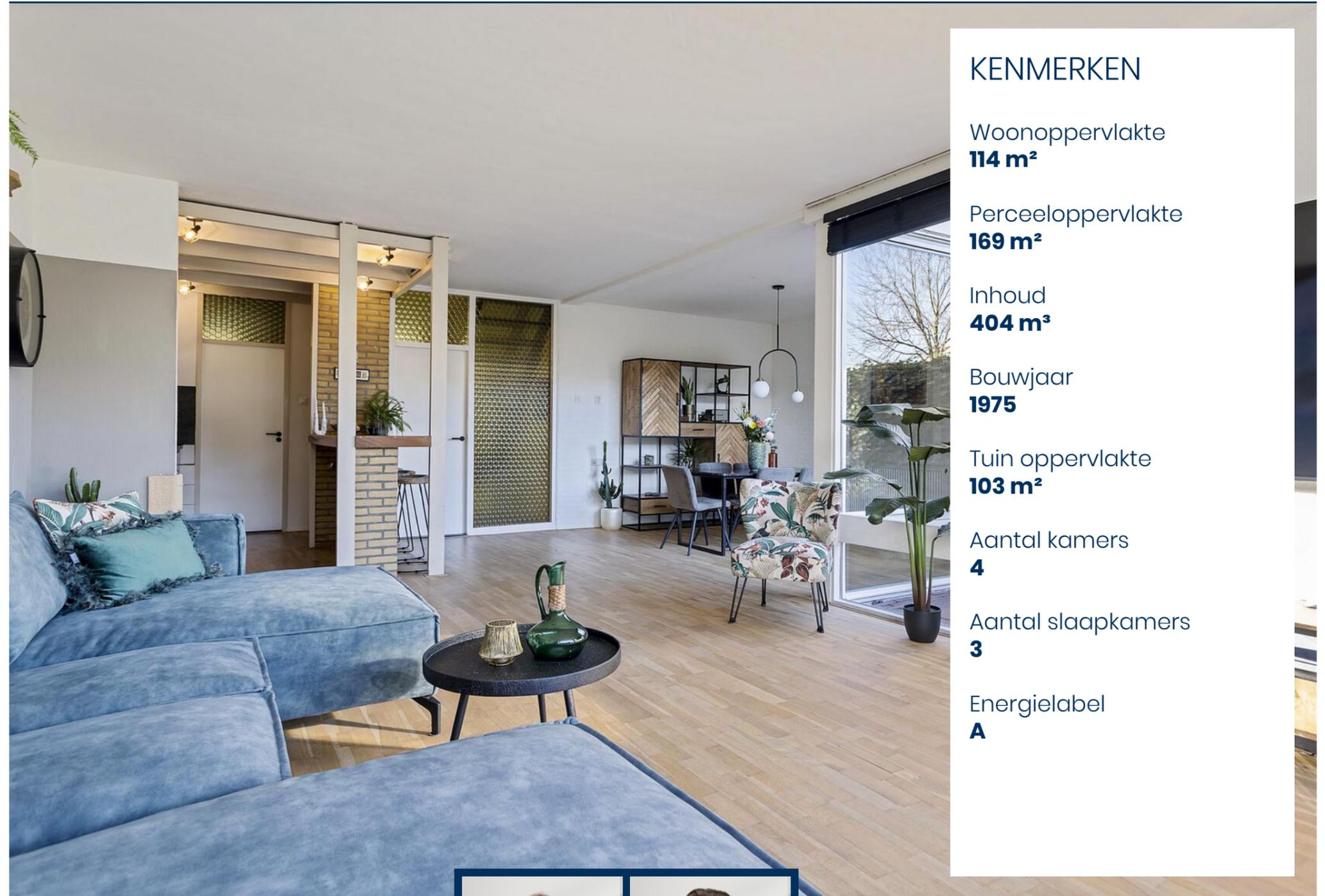
Jan-Bert, Marc, Jesse, Annet

06 - 57 80 91 06

058 - 215 15 55

Makelaardij@faberwonen.nl

TIMOTHEE 28 / LEEUWARDEN



## KENMERKEN

Woonoppervlakte  
**114 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**169 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**404 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1975**

Tuin oppervlakte  
**103 m<sup>2</sup>**

Aantal kamers  
**4**

Aantal slaapkamers  
**3**

Energie label  
**A**

BEKIJK DE WONING  
OMSCHRIJVING  
OP PAGINA

4



Leny Hofman

Tristen Kuilman

Wil je meer informatie of  
een afspraak plannen?  
Bel Leny of Tristen!



ONTMOET HET  
TEAM VAN  
**FABER**

# Omschrijving

TIMOTHEE 28 / LEEUWARDEN

Laat je verrassen door de ruimte en het comfort van deze prachtige jaren '70 woning aan de Timothee 28 in Leeuwarden. Ondanks het compacte uiterlijk aan de voorzijde biedt deze woning maar liefst 114 m<sup>2</sup> woonoppervlak, met drie slaapkamers, een energielabel A én een dakterras. De woning is fraai afgewerkt, uitstekend geïsoleerd en voorzien van 7 zonnepanelen, waardoor deze woning klaar is voor de toekomst.

## BEGANE GROND

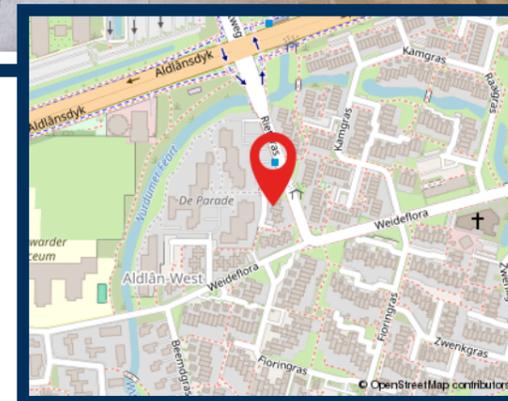
Via het paadje bereik je, door de voortuin, de twee voordeuren. Aan de rechterzijde bevindt zich een aparte ingang naar de inpandige berging/bijkeuken, ideaal voor fietsen of opslag. De linkerzijde laat je binnenstappen in de lichte hal waar je toegang hebt tot een modern toilet, de vaste trap naar de eerste verdieping en de ruime woonkamer met eethoek en open keuken.

De woonkamer is ruim en licht, met grote raampartijen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. Aan de linkerzijde bevindt zich een ruime eethoek, perfect voor gezellige diners met familie of vrienden. De open keuken (vernieuwd in 2021) is voorzien van een bar en moderne inbouwapparatuur.

Direct achter de keuken ligt een praktische bijkeuken/berging met een eigen in-/uitgang naar de voortuin. De woonkamer biedt toegang tot de tuin, een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin heeft bovendien een achterom, wat extra praktisch is.

## EERSTE VERDIEPING

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot de drie slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde van de woning. Vanuit één van de achterste slaapkamers is het dakterras toegankelijk, een fijne extra buitenruimte. Verder bevindt zich op deze verdieping de badkamer en een handige inloopkast, waar tevens de cv-installatie (2021) is geplaatst.



**Hallo, wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!** Deze aandacht vinden wij natuurlijk hartstikke fijn. Daarnaast maken wij graag van de gelegenheid gebruik om je nader kennis te laten maken met ons kantoor, onze verkoopfilosofie en onze strategische aanpak. Heb je na het lezen van deze brochure vragen over de woning of over onze aanpak? Of wil je vrijblijvend gratis verkoopadvies voor je huidige woning? Wij staan graag voor je klaar! Bel ons op 058 - 215 15 55 of mail naar [leeuwarden@faberwonen.nl](mailto:leeuwarden@faberwonen.nl).



# Omschrijving

## OMGEVING

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt in Leeuwarden, met alle voorzieningen op korte afstand. Denk aan winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Voor natuurliefhebbers zijn er groene wandelroutes en parken in de buurt, en het bruisende stadscentrum van Leeuwarden is eenvoudig te bereiken. De centrale ligging en uitstekende verbindingen maken Timothee 28 een perfecte plek voor gezinnen en starters die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving.

## BIJZONDERHEDEN

- + Energielabel A;
- + Goed onderhouden;
- + 3 slaapkamers;
- + Tuin met achterom én dakterras;
- + 7 zonnepanelen a 380 wp;
- + Cv-installatie uit 2021;
- + Rustige en kindvriendelijke buurt dichtbij alle voorzieningen.

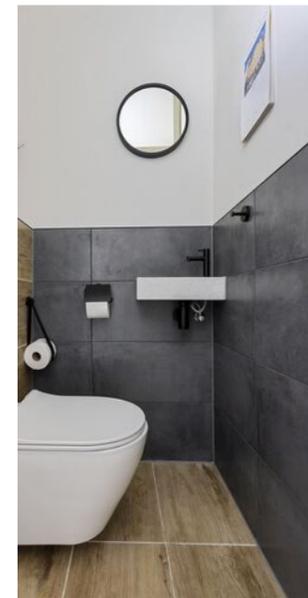
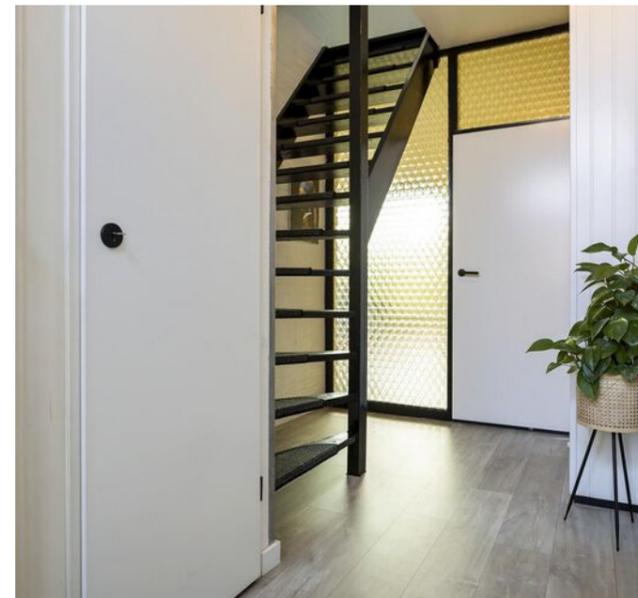
## Disclaimer

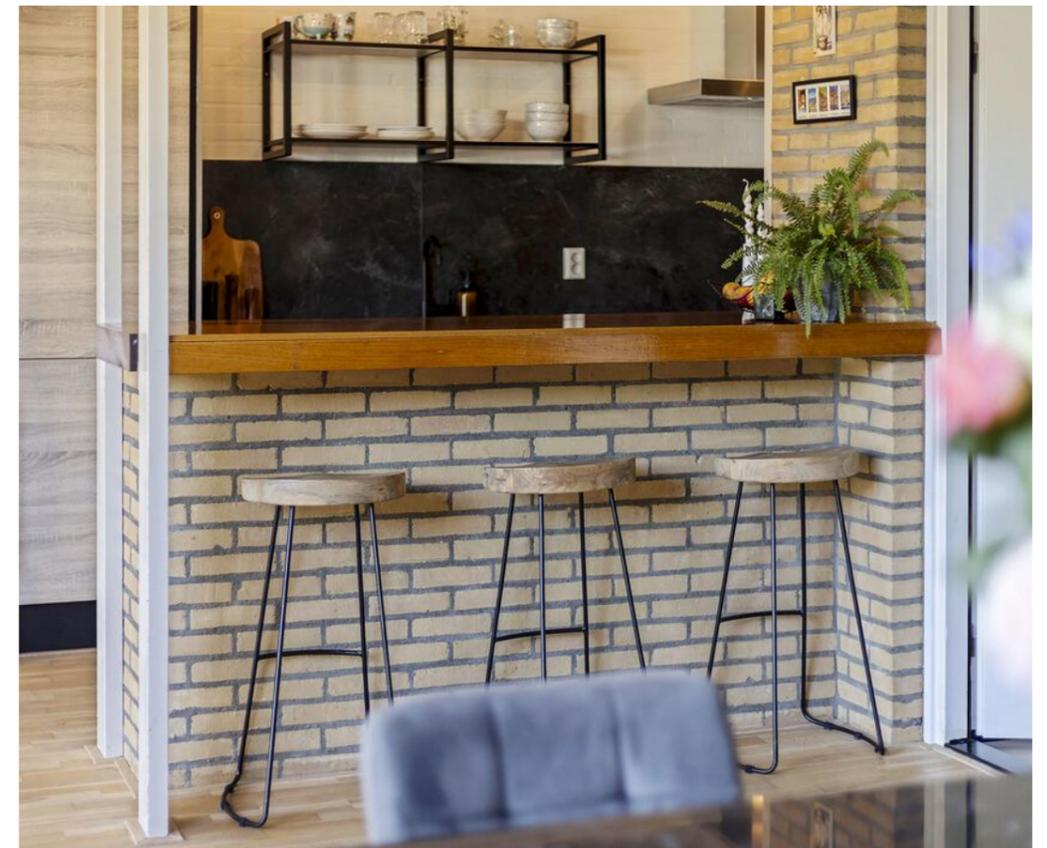
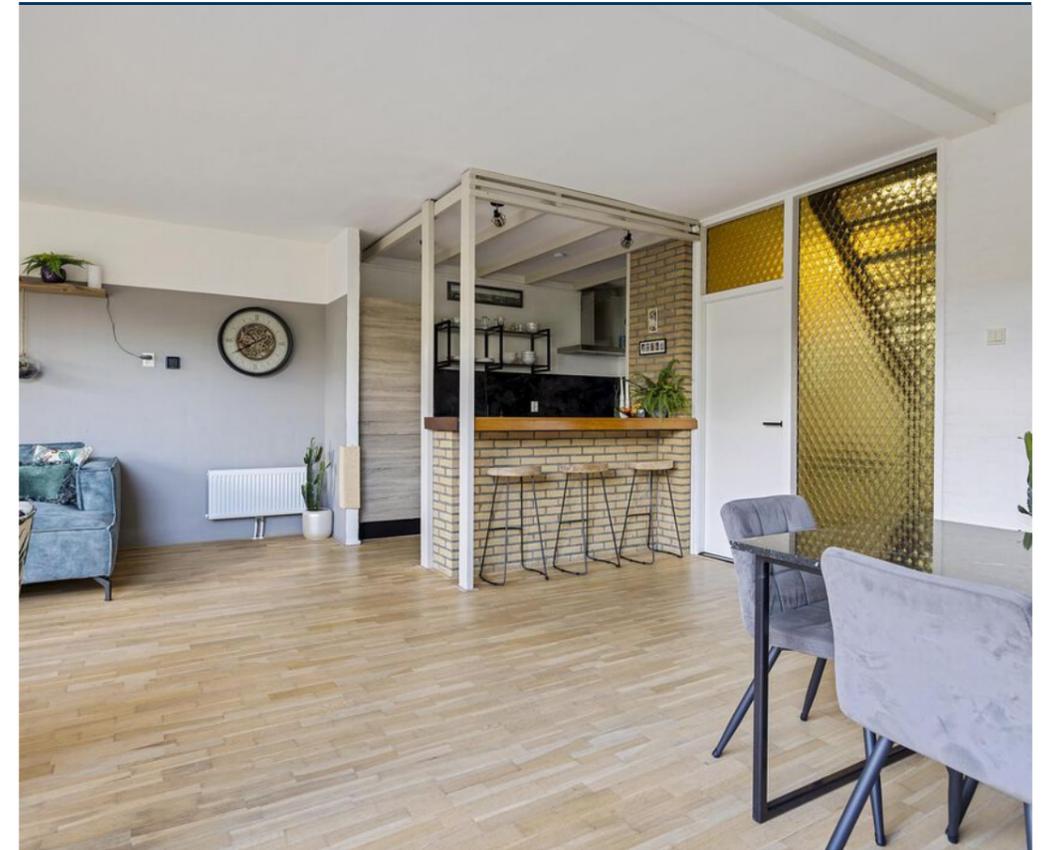
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

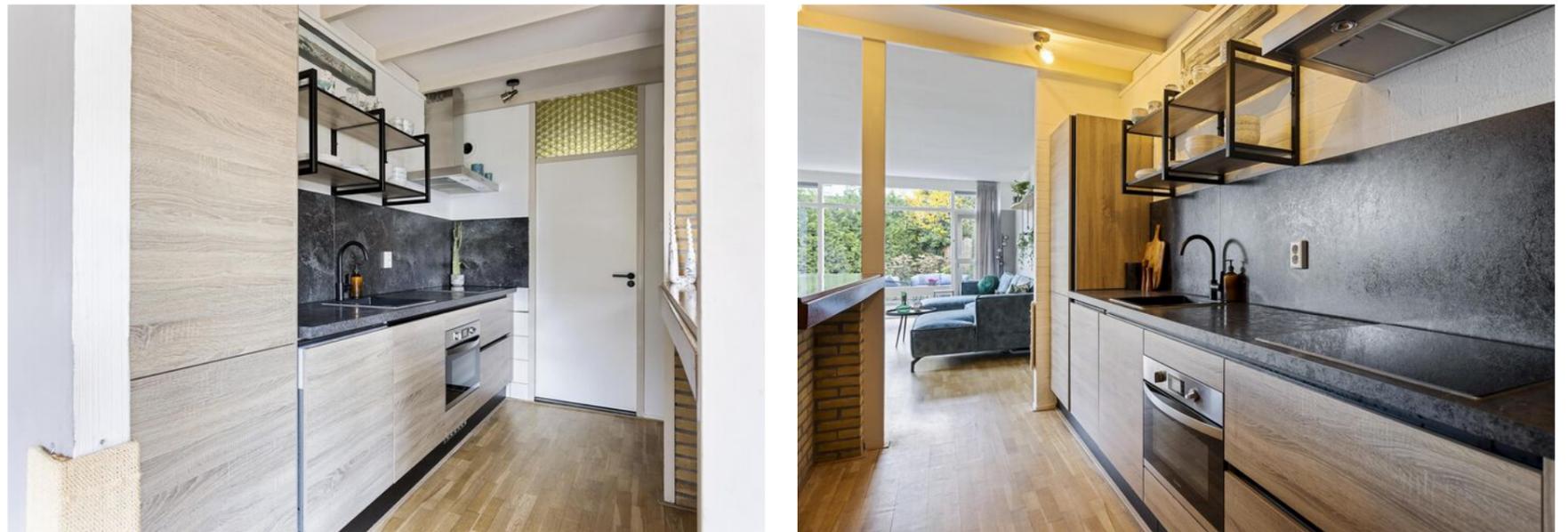
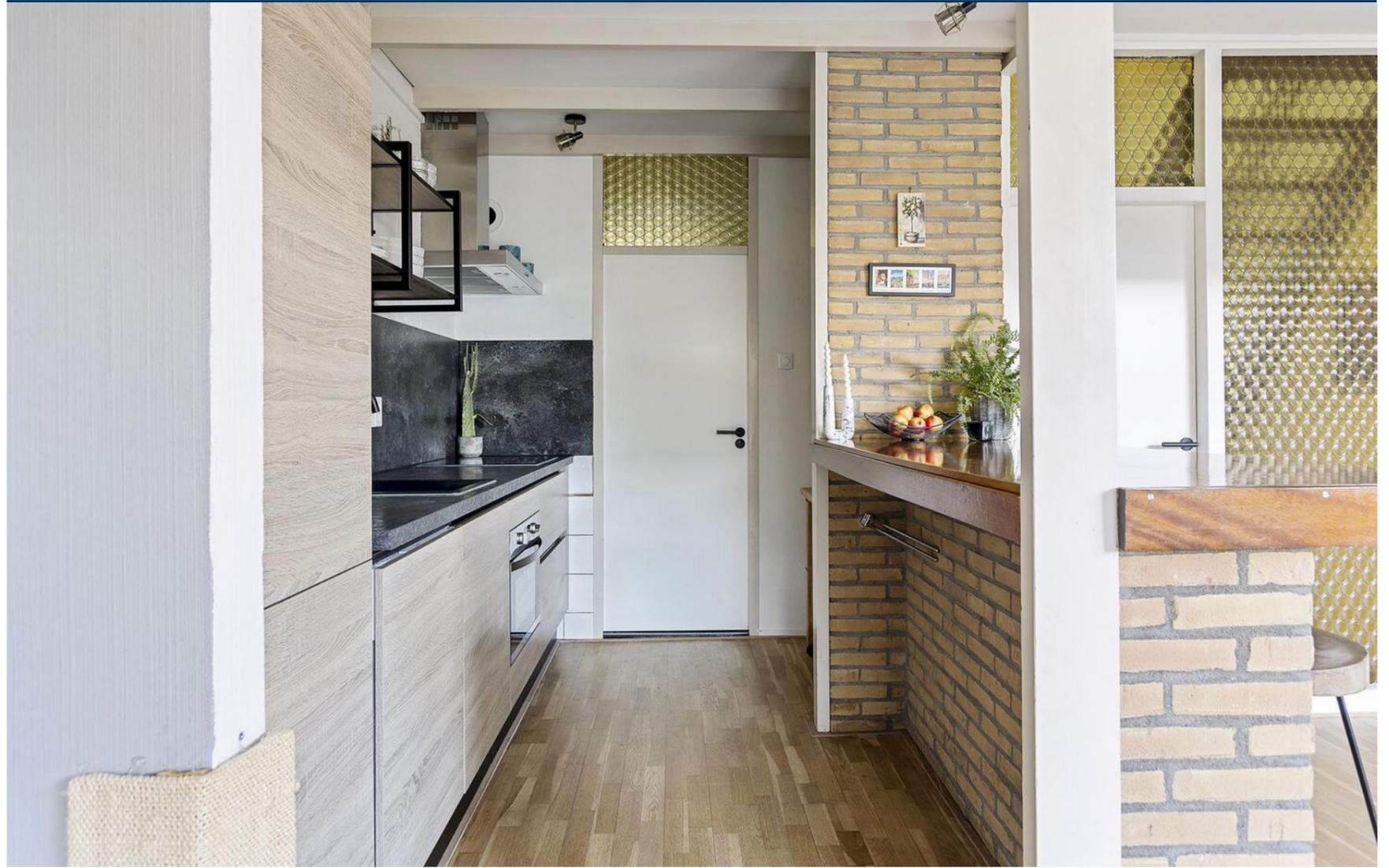
## Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



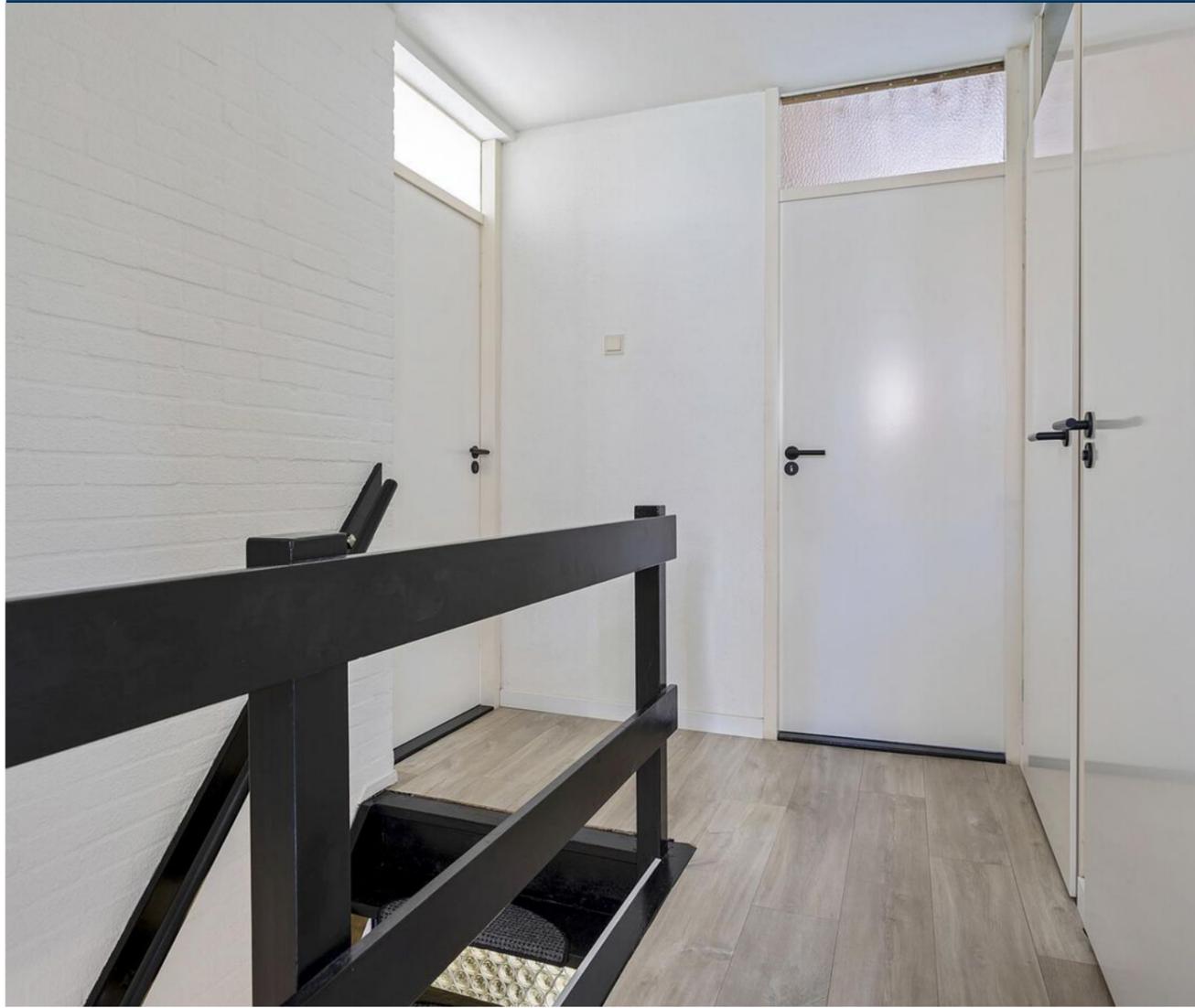




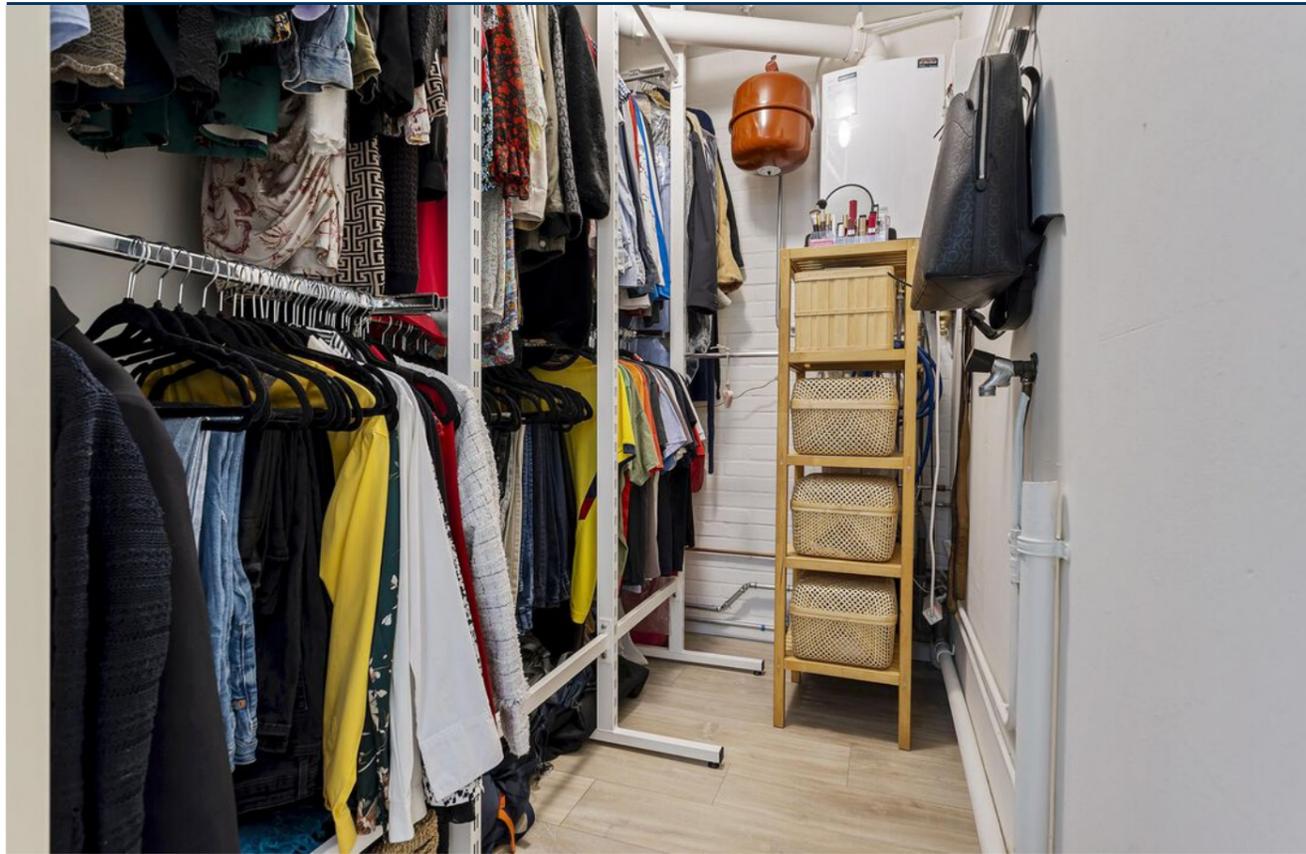








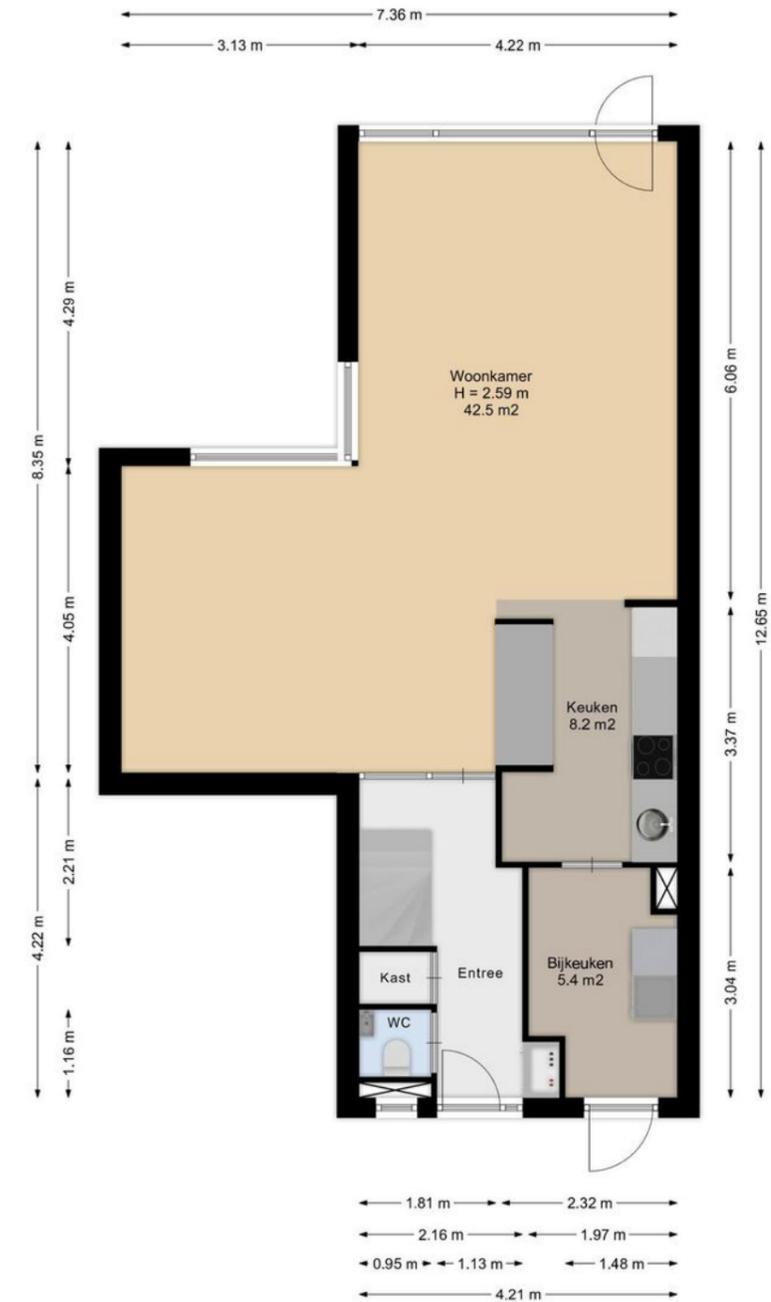








# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadaster



# Wonen in

# Friesland

Friesland is een prachtige provincie met een eigenzinnig karakter. Van Waddenzee tot Drents-Friese Wold en van Lauwersmeer tot IJsselmeer, tot de rand toe gevuld met onontdekte plekjes en eindeloze luchten. Wonen in Friesland verveelt nooit! Ga er op uit met je eigen of gehuurde boot om een tocht te maken over een van de prachtige meren. Of bezoek de 11-steden met ieder hun eigen karakter en eigen fontein. Tijdens een vrij weekend pak je de veerdienst naar één van de Waddeneilanden en ga op avontuur op deze schitterende plekken midden in de in 2009 tot UNESCO werelderfgoed uitgeroepen Waddenzee.

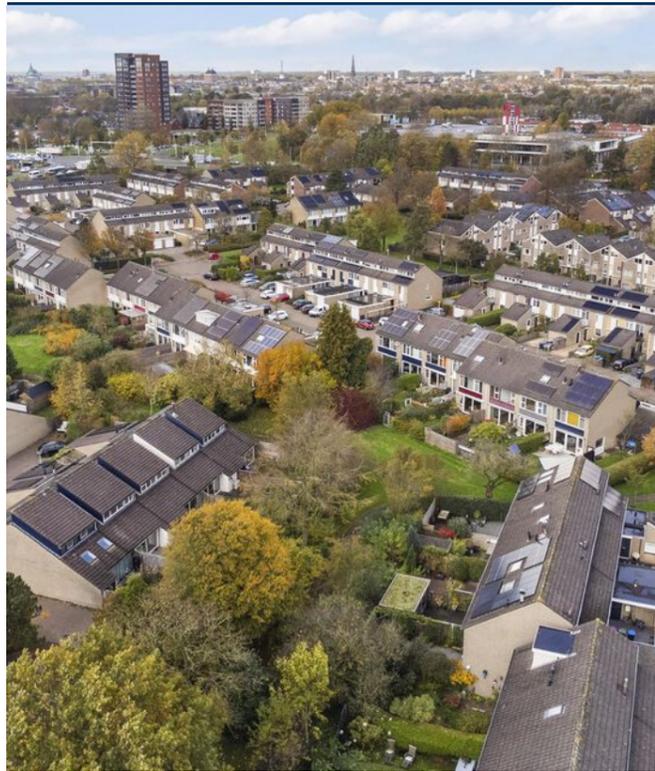
## Skutsjesilen

Een skûtsje is een houten of stalen Friese tjalk gebouwd voor het vervoer van vracht in Friesland. Afhankelijk van het seizoen vervoerden ze mest, aardappelen en andere bulkgoederen. Het skûtsjesilen is pas sinds eind van de jaren '20 bekend in Friesland. Het is een belangrijk stuk Friese folklore en traditie. Aan de wedstrijd mogen 14 schepen meedoen met daarop 14 personen aan bemanning. De skûtsjes vertegenwoordigen alle een dorp of stad. Dit evenement vindt in de zomer plaats en is geweldig om mee te maken.



# Aldlân

Aldlân, een sfeervolle wijk in Leeuwarden, ontstond in de jaren zeventig en telt gezamenlijk met de Hemrik rond de 6900 inwoners. Brede straten, groene parken en rustige vijvers kenmerken deze buurt. Aldlân biedt ruime woningen met een warme sfeer, ideaal voor wie dicht bij de stad en natuur wil wonen. De straten van Aldlân zijn vernoemd naar graslandplanten, wat de buurt een uniek karakter geeft. De naam "Aldlân", Fries voor "Oud Land", verwijst naar de voormalige Middellzee. De buurt stond ook bekend als de "Goudkust" vanwege de statige woningen langs het kanaal.



Het leven in Aldlân is aantrekkelijk dankzij de ruime huizen, groene tuinen en gezellige hofjes. Het water van de Wijde Greuns en de Froskepôle bieden ontspanning, terwijl voorzieningen als scholen, supermarkten en recreatiegebieden binnen handbereik zijn. Met de bruisende binnenstad op slechts 5 minuten fietsen, is Aldlân een geliefde plek voor iedereen die het beste van stad en natuur wil ervaren.

# Leeuwarden

In de Prinsetuin vind je de Pier Pander tempel, één van de best bewaarde geheimen van Nederland. De geboortestad van kunstenaar M.C. Escher en de mysterieuze exotische danseres Mata Hari is een plek waar je kunt genieten. Ga varen over de eeuwenoude grachten, struinen langs de leuke winkels in de gezellige straatjes, wandelen en picknicken in één van de prachtige parken, cultuur snuiven in de vele musea en geniet van een drankje op één van de vele terrassen. Dit zijn de ingrediënten die het wonen in Leeuwarden uniek maken.



De Oldenhove, de trots van Leeuwarden "A'k de Oldenhove niet siën ken, dan foël ik my onwennich", een bekend gezegde uit het Leeuwarder stadsdialect. Deze scheefstaande en niet afgemaakte toren is hét symbool van Leeuwarden en staat schuiner dan de bekende toren van Pisa. In 1529 zijn ze met de bouw gestart en al tijdens de bouw zakte de toren scheef en is er gestopt met bouwen. De toren had 120 meter hoog moeten worden maar is nu met opbouw 48 meter. Beklim de 183 treden en geniet van het schitterende uitzicht over de stad.

# Wij zijn Faber Wonen

Een woning kopen of verkopen doe je vast niet iedere dag. Wij begrijpen dat dit een ingrijpende beslissing is waarbij je graag op de allerbeste manier geholpen wilt worden.

Bij Faber Makelaardij ben je voor zowel het kopen als het verkopen van een huis aan het juiste adres. Wij staan voor jou klaar en zorgen ervoor dat jij onbezorgd een woning kan kopen of verkopen.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw woning kunnen verkopen? Of wil je samen de zoektocht starten naar jouw nieuwe woning? Dan mag je altijd bellen, mailen, whatsappen of langskomen op kantoor. Wij helpen je graag verder!

Wij begrijpen heel goed dat jouw woonervaring veel meer omvat dan alleen het (ver)kopen, financieren of verzekeren van jouw huis. Daarom hebben we een toegewijd team van vakmensen dat voor jou klaarstaat. Ons doel is om ervoor te zorgen dat jij de komende jaren prettig en onbezorgd kunt wonen.

Wat ons uniek maakt, is dat wij alles voor jou regelen op het vlak van wonen in Friesland. Of je nu begeleiding zoekt bij het vinden van je ideale huis, onafhankelijk hypotheek- of verzekeringsadvies nodig hebt of een goede makelaar zoekt bij het verkopen van je huidige woning, onze experts staan voor jou klaar.



**Jan-Bert van der Meulen**  
Makelaar



**Jesse Muller**  
Vastgoedadviseur



**Marc den Oudsten**  
Vastgoedadviseur



**Leny Hofman**  
Binnendienst makelaardij



**Thom Klaver**  
Mediamanager

**058 - 215 15 55**

[makelaardij@faberwonen.nl](mailto:makelaardij@faberwonen.nl)

[Faberwonen.nl](https://www.faberwonen.nl)



# Faber Hypotheken & Verzekeringen



## De Hypotheekshop Leeuwarden Stationskwartier

Een hypotheek afsluiten doe je niet zomaar. Het is immers vaak de grootste lening van jouw of jullie leven. Een langlopende lening die vaak vaststaat voor 10, 20 of 30 jaar. Logisch dat je een juiste hypotheek wilt afsluiten. En die beslissing hoeft jij niet alleen te nemen!

Heimerich, Arjan, Sietse, Alie en Jildou staan voor je klaar om jou te voorzien van een goed en onafhankelijk advies. Met onze jarenlange ervaring kun jij de juiste keuze maken.

Ben je benieuwd hoe wij hypotheken leuker en makkelijker kunnen maken? Dan mag je altijd bellen, mailen, Whatsappen of kom op kantoor langs. Wij helpen je graag verder!

[hypotheken@faberwonen.nl](mailto:hypotheken@faberwonen.nl) | 058 - 215 15 55  
[hypotheekshop.nl/vestigingen/leeuwardenstationskwartier](https://www.hypotheekshop.nl/vestigingen/leeuwardenstationskwartier)

## Persoonlijk contact

Wij hechten veel waarde aan heldere communicatie met korte lijnen. Loop gerust eens binnen bij ons kantoor, de koffie staat voor je klaar! Je vindt ons kantoor midden in het centrum van Leeuwarden aan de Stationsweg nummer 16.



## Andere woning? Bel even met Verzekeringen.

Je wilt je niet druk hoeven maken om je verzekeringen. Met vragen zitten over de juiste premie, dekking of polis. Toch wil je de zekerheid dat alles goed geregeld is. Het team van Faber Verzekeringen helpt je de goede afwegingen te maken. We komen met oplossingen die je zelf niet had kunnen bedenken. En we nemen al jouw verzekeringsvragen weg, zodat je er geen omkijken meer naar hebt.

[verzekeringen@faberwonen.nl](mailto:verzekeringen@faberwonen.nl) | 058 - 215 15 55  
[www.faberwonen.nl/verzekeringen-leeuwarden/](https://www.faberwonen.nl/verzekeringen-leeuwarden/)

# Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan vrijblijvend een verkoopadviesgesprek aan!



ZIEN WE ELKAAR SNEL?

**FABER**

**Faber Wonen**

Stationsweg 16, 8911AH Leeuwarden

058 - 215 15 55 | [makelaardij@faberwonen.nl](mailto:makelaardij@faberwonen.nl)



FABERWONEN.NL